

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/57/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621202213
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Vladimír Novotný
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4621202213.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Vladimíra Novotného a sudcov JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a JUDr. Olivera Kolenčíka, v právnej veci (spore) žalobcu: Mestské služby Topoľčany, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany, IČO: 44818378, proti žalovanej: D. I., nar. XX. XX. XXXX, bytom D. O. XXXX/X, XXX XX J., občianka SR, právne zastúpená: JUDr. Ľubomír Kišac, advokát, so sídlom Škultétyho 1597/7, 955 01 Topoľčany, o vypratanie z bytu, o odvolaní žalovanej proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č. k. 5C/42/2021-149 zo dňa 29. júna 2022, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcoví priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou na súd dňa 04. 10. 2021 domáhal proti žalovanej vypratania bytu popísaného vo výroku I. napadnutého rozsudku. Žalobu zdôvodnil tým, že na základe Zmluvy o výkone správy mestského bytového fondu J. uzatvorená podľa § 261 ods. 2 a nasl. Obchodného zákonníka vlastník: A. J., so sídlom E. M. R. K. X/X, J., žalobca je správcom bytových, nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve A. J. a je oprávnený podávať žaloby na príslušné súdy týkajúce sa i bytov a teda i návrh na vypratanie z bytu. Na základe "Súhlas na vzájomnú výmenu bytov", podľa rozhodnutia Primátora mesta J. bol žalovanej pridelený jednoizbový byt I. kategórie (byt s ekonomický nájomným) na ul. D. O. XXXX/X, J. na X-podlaží, číslo bytu XX, dňa 15. 02. 2012 bol pridelený byt žalovanej na dobu určitú do 31. 12. 2012. Nájomná zmluva bola podpísaná dňa 05. 03. 2012. Žalovaná požiadala o obnovenie nájomnej zmluvy a táto jej bola obnovená listom primátora zo dňa 19. 08. 2016 na dobu určitú do 31. 07. 2017. Táto nájomná zmluva bola podpísaná. Listom zo dňa 01. 04. 2018 jej bola obnovená nájomná zmluva do 30. 09. 2018 a bola aj podpísaná. Listom zo dňa 29. 10. 2018 jej bola obnovená zmluva do 31. 07. 2019 a bola aj podpísaná, listom zo dňa 02. 07. 2019 bola obnovená nájomná zmluva do 31. 05. 2021 a podpísaná 05. 08. 2019. Nakoľko žalovanej pri kontrole plnenia podmienok mestských nájomných bytov bolo zistené, že je vlastníčka bytu súp. číslo XXXX, číslo bytu XX na ul. J. A. na parcele XXXX/XXX v meste J., týmto došlo k porušeniu Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve A. J.. Podľa čl. 2 ods. 10 Nájomnej zmluvy môže byť uzatvorená opakovane po predchádzajúcom odporúčení Komisiou sociálnou, bytovou a zdravotníctva MsZ, ak nájomca spĺňa podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie. V zmysle čl. 4 ods. 3 písm. c/ VZN č. 20/2020 do evidencie nebude zaradená žiadosť, ak sa u žiadateľa alebo u spolu posudzovaných osôb zistia následné skutočnosti: sú vlastníckmi, spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu v 1 okrem žiadateľov, ktorí predložia doklady preukazujúce také vypsoriadanie BSM alebo podielového spoluvlastníctva, z ktorých vyplýva potreba riešenia bytovej situácie. Z uvedeného dôvodu podávajú návrh na vypratanie bytu. Stav konta na uvedenom byte je k 30. 09. 2021 nedoplatok 82,85 eura. Mesto ako vlastník poslalo

výzvu žalovanej na odovzdanie bytu dňa 02. 10. 2020 na základe uvedenej skutočnosti, že je vlastníčkou bytu na ul. J. A. XXXX, v J.. Tento byt mala žalovaná odovzdať do 31. 12. 2020. Keďže tak neurobila, podávajú návrh na vypratanie tohto bytu.

2. Žalovaná v písomnom vyjadrení k žalobe uviedla, že žalobu podanú voči nej pokladá za nedôvodnú a preto žiada, aby ju súd ako nedôvodnú zamietol. Pokiaľ ide o vlastníctvo bytu súpisné číslo XXXX, číslo bytu XX, na ul. J. A. v J., tak ona nadobudla vlastníctvo k bytu na základe uznesenia Okresného súdu Topoľčany 3D/676/2016-73, D not 206/2016 zo dňa 25. 04. 2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25. 04. 2019. Napriek tejto skutočnosti A. J. uzavrelo s ňou nájomnú zmluvu na byt č. XX od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021, teda žalobca uvedenú skutočnosť, že bola vlastníčkou bytu č. XX akceptoval a táto skutočnosť si mohol overiť aj na katastri. V súčasnej dobe od 04. 05. 2021 vlastní byt číslo XX na ul. J. A. iba v spoluvlastníckom podiele X/XX-ín, teda spĺňa podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie, keďže nie je vlastníčkou bytu ani v polovici, ani vo väčšom podiele ako je jedna polovica. Z uvedeného je zrejmé, že ešte počas doby nájmu platnej nájomnej zmluvy od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021 konkrétne od 04. 05. 2021 už nevlastní byt č. XX ani v polovici ani v rozsahu väčšom a preto spĺňala a aj v súčasnej dobe spĺňa podmienky, aby bola s ňou uzavretá nájomná zmluva aj na ďalšie obdobie, teda na obdobie od 01. 06. 2021 na dobu neurčitú, keďže je v nájme už 10 rokov a nie je neplatička. Napriek tomu, žalobca podal na ňu žalobu o vypratanie. Predložila na A. služby J. s.r.o. žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu č. XX v bytovom dome súpisné číslo XXXX/X, kde uviedla, že nie je vlastníčkou alebo spoluvlastníčkou bytu v podiele X-ice alebo väčšom, čo je zrejmé aj z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. J.. Taktiež namieta, že by mala nejaké nedoplatky na uvedenom byte č. XX. Za užívanie bytu riadne platí, pričom zároveň predkladá aj potvrdenie A. služieb J. s.r.o. o tom, že nemá nedoplatky na uvedenom byte. V neposlednom rade poukazuje aj na svoju sociálnu situáciu a rodinné pomery, keďže byt potrebuje nielen pre seba, ale aj pre dve deti, ktoré žijú s ňou v spoločnej domácnosti, pričom jedno z detí má zdravotné problémy, v dôsledku ktorých je na ňu odkázaný. Nemá kde ísť bývať a ani nemá finančné prostriedky na to, aby si kúpila byt. Je sociálny prípad a má nárok na mestský byt, keďže sama vychováva dve deti, z ktorých jedno je zdravotne postihnuté.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovanej uviedol, že žalovaná sa odvoláva na to, že je sociálne odkázaná a mestský nájomný byt nevyhnutne potrebuje pre svoju potrebu a potrebu svojich dvoch detí, ale oni sú opačného názoru. Žalovaná v skutočnosti nie je sociálne odkázaná, nakoľko je vlastníčkou X/XX bytu č. XX, na X. poschodí vo vchode A, na ul. J. A. XXXX v J., LV XXXX a bola vlastníčkou XX/XX bytu a pozemku do XX. 04. 2021 pokiaľ nepodala návrh do katastra nehnuteľnosti - darovanie X/XX bytu K. A., nar. XX. XX. XXXX, bytom I., J. I. XXX/XX. Toto darovanie X/XX bytu bolo podľa ich názoru účelové. Nakoľko žalovaná pozná zásady A. J. ako vlastníka bytov, z ktorých jeden aj ona má v prenájme, že nesmie byť vlastníčkou žiadnej nehnuteľnosti ani len v polovičke. Tak znejú zásady. A ona darovala X/XX bytu a pozemku podľa rozhodnutia, ktoré je prílohou ich vyjadrenia zo dňa 16. 11. 2021 - teda väčšiu polovicu vlastníctva. Vlastník neakceptuje, že nie je vlastníčkou žiadneho majetku, ona predkladala čestné prehlásenie, že nie je vlastníčkou žiadnych hnuťelných a nehnuteľných majetkov. Tým pádom žalovaná podviedla vlastníka, keď si opätovne žiadala o obnovenie nájomnej zmluvy a nepriznala sa, že je vlastníčkou od 25. 04. 2019 majetkov, ktoré len tak darovala. Preto žiadajú súd, aby ich návrhu na vypratanie z bytu žalovanej v plnom rozsahu vyhovel.

4. Žalovaná v písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedla, že je pravda, že zdedila družstevný byt po mame, no spomienky na jej zosnulú mamu jej bránili byt využívať, tiež potrebovala riešiť svoju zlú finančnú situáciu, ktorú vďaka bytu čiastočne poriešila. Keďže mala platnú nájomnú zmluvu a nedlží na nájme žiadnu sumu (82,85 eura), ktorú mesto uvádza ako jeden z dôvodov na vystaňovanie. Ak mesto bude vyžadovať doklady o vyplatených nájmoch, môže to dokladovať aj keď vie, že mesto tie doklady má. Aj keď nemá podpísanú novú nájomnú zmluvu, všetky platby jej v pravidelne odchádzajú z účtu, čo môže dokladovať. Na uzavretie novej nájomnej zmluvy mestu včas doručila všetky požadované doklady potrebné na podpísanie novej zmluvy, no mesto jej novú nájomnú zmluvu nedalo aj keď dodržala všetky podmienky mesta na predĺženie zmluvy. Počínanie mesta je podľa nej neopodstatnené a tlak mesta na vystaňovanie z nájomného bytu naberal na sile, čím jej mesto spôsobovalo psychickú traumu a veľa preplakaných nocí. Preto žiada od mesta novú nájomnú zmluvu. Trvá na tom, že je sociálne odkázaná, čo je odôvodnené jej sociálnou situáciou a rodinnými pomermi, keďže byt potrebuje nielen pre seba ale aj pre svoje dve deti, ktoré žijú s ňou v spoločnej domácnosti, pričom jedno z detí má zdravotné problémy, v dôsledku ktorých je na ňu odkázaný. Nemá kde ísť bývať a ani nemá finančné prostriedky na to, aby si kúpila byt. Je sociálny prípad a má nárok na mestský byt, keďže sama vychováva dve deti,

z ktorých jedno je zdravotne postihnuté. Je nepochybné, že ešte počas doby nájmu platnej nájomnej zmluvy od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021, konkrétne od 04. 05. 2021, už nevlastní byt č. XX ani v polovici ani v rozsahu väčšom a preto spĺňala a aj v súčasnej dobe spĺňa podmienky, aby bola s ňou uzavretá nájomná zmluva aj na ďalšie obdobie, teda na obdobie od 01. 06. 2021 na dobu neurčitú, keďže je v nájme už 10 rokov a nie je neplatička. Napriek tomu žalobca podal na ňu žalobu o vypratanie. Predložila na A. služby J. s.r.o. žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy k bytu č. XX v bytovom dome súpisné číslo XXXX/X, kde uviedla, že nie je vlastníčkou alebo spoluvlastníčkou bytu v podiele X-ice alebo väčšom, čo je zrejmé aj z listu vlastníctva č. XXXX pre kat. úz. J.. Namieta tiež, že by mala nejaké nedoplatky na uvedenom byte č. XX, za užívanie bytu riadne platí, o čom už súdu doložila potvrdenie A. služieb J. s.r.o. zo dňa 10. 11. 2021 o tom, že nemá nedoplatky na uvedenom byte.

5. Zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že trvajú na podanej žalobe, predložila súdu odvolanie žalovanej, kedy mesto predĺžilo nájomnú zmluvu, dokedy si žalovaná požiadala a to do 31. 12. 2020, kde uvádzala, že má citovú väzbu k bytu, potrebuje dať oba byty do poriadku, aby sa mohla presťahovať. Podľa nich to bolo účelové, ten prevod na p. A., nakoľko žalovaná vedela, že nesmie byť spoluvlastníčkou bytu v polovici. Originál odvolania sa nachádza v spise na A. úrade v J.. Predložila súdu aj VZN č. X/XXXX a č. X/XXXX, zásady o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta J., výpis z LV č. XXXX pre kat. úz. J. a Zmluvu o výkone správy bytov.

6. Žalovaná na pojednávaní uviedla, že pokiaľ ide o byt v jej výlučnom vlastníctve, tak tento musela čiastočne darovať p. K. A., kvôli tomu, že si musela vyporiadať brata z bytu finančne. Banky jej nechceli požičať peniaze, tak sa dohodla s týmto pánom, že jej požičia peniaze. On jej požičil 20.000 eur, on býva v tom byte aj teraz. Nevie, či býva sám. Ona je spoluvlastníčkou v podiele X/XX, ide o X-izbový byt. Brat, ktorý bol tiež dedičom, nechcel tento byt na seba, lebo má finančné problémy v L.. Brat predtým býval v tomto byte od roku 2018 do 2019. Potom, keď ho vyplatila, šiel bývať do L.. Potom sa vrátil na S. v roku 2020, aby sa vyporiadali s bytom. Nie je si vedomá, že takéto podanie - odvolanie robila. Ona si všetko odkladá a tento papier nemá. Nieko za ňu to musel spraviť. Má dve deti 13 a 10 ročné. Starší syn je postihnutý. Nie je samostatný, musí všetko okolo neho robiť. Chodí do osobitnej školy. Učí sa dobré na jednotky a dvojky, ale ja autista. Chodí aj k psychologičke. Ešte nemá rozhodnutie o ZŤP syna.

7. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní uviedol, že nesúhlasia s podanou žalobou, žiada poskytnúť lehotu na zabezpečenie dokladov o zdravotnom stave maloletého syna žalovanej, ktoré by predložila žalovaná mestu a pokúsila sa dohodnúť s mestom na ďalšom trvaní nájmu k bytu. Zotrvávajú na ich vyjadreniach ústnych aj písomných. Tvrdia, že žalobca, resp. A. J. uzavrelo nájomnú zmluvu so žalovanou na byt č. XX od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021, teda v čase, kedy bola žalovaná vlastníčkou bytu č. XX, teda mesto túto skutočnosť akceptovalo. Od 04. 05. 2021 žalovaná nevlastní byt č. XX v spoluvlastníckom podiele 1, resp. väčšom, teda spĺňa a spĺňala podmienky pre zaradenie žiadosti do evidencie. Ešte počas doby nájmu platnej nájomnej zmluvy od 02. 07. 2017 do 31. 05. 2021 konkrétne od 04. 05. 2021 už nevlastnila byt č. XX v 1, resp. vo väčšom a preto spĺňala aj v súčasnej dobe spĺňa podmienky, aby bola s ňou uzavretá nájomná zmluva aj na ďalšie obdobie od 01. 06. 2021 na dobu neurčitú, keďže je v nájme už 10 rokov a nie je neplatičkou. Žalovaná má i sociálnu situáciu a rodinné pomery také, že byt potrebuje nielen pre seba ale i pre jej dve deti, z ktorých jedno má vážne zdravotné problémy v dôsledku ktorých je na ňu odkázaný. Žalovaná nemá kde ísť bývať, ani nemá financie, aby si byt kúpila. Ako sociálny prípad má preto nárok na mestský byt. Z uvedených dôvodov preto navrhuje, aby súd žalobu zamietol a priznal žalovanej voči žalobcovi právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

8. Napadnutým zhora v záhlaví tohto rozhodnutia označeným rozsudkom súd prvej inštancie v spore takto rozhodol:

I. Žalovaná je povinná v y p r a t a ť O. byt U. kategórie v J. na ul. D. O. XXXX/X, na X. podlaží, číslo bytu XX, do 15 dní od právoplatnosti rozsudku. Bez pridelenia bytovej náhrady.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov bude rozhodnuté samostatným uznesením.

9. Ku skutkovému stavu súd prvej inštancie uviedol nasledovné:

Podľa Zmluvy o výkone správy zo dňa 01. 07. 2010 uzavretej s A. J., žalobca je správcom bytov a nebytových priestorov, ktoré sú vo vlastníctve A. J. a je aj oprávnený podávať žaloby na súd, týkajúce sa bytov vo vlastníctve A. J.. Na základe Súhlasu na vzájomnú výmenu bytov Z. A. J. bol žalovanej pridelený jednoizbový byt I. kategórie (byt s ekonomický nájomným), na ul. D. O. XXXX/X, J., na X-podlaží, číslo bytu XX, na dobu určitú do 31. 12. 2012. Nájomná zmluva bola stranami podpísaná dňa 05. 03. 2012. Listom Z. A. J. zo dňa 19. 08. 2016 bol daný súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú do 31. 07. 2017. Nájomná zmluva bola podpísaná stranami dňa 28. 09. 2016 s dobou nájmu na dobu určitú do 31. 07. 2017. Listom Z. A. J. zo dňa 01. 04. 2018 bol daný súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú do 30. 09. 2018. Nájomná zmluva bola podpísaná stranami 21. 05. 2018 s dobou nájmu na dobu určitú do 30. 09. 2018. Listom Z. A. J. zo dňa 29. 10. 2018 bol daný súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú do 31. 07. 2019. Nájomná zmluva bola podpísaná stranami dňa 21. 05. 2018 s dobou nájmu na dobu určitú do 31. 07. 2019. Listom Z. A. J. zo dňa 02. 07. 2019 bol daný súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú do 31. 05. 2021 s tým, že udelenie súhlasu bolo prerokované Komisiou sociálnom, bytovou a zdravotníctva MsZ J.. Nájomná zmluva č. X/XXXX/XX bola podpísaná stranami dňa 05. 08. 2019 s dobou nájmu na dobu určitú od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021. Z čiastočného výpisu z LV č. XXXX pre kat. úz. J. vyplýva, že žalovaná je spoluvlastníčkou bytu č. XX, na X poschodí, vchod W., v bytovom dome XX v spoluvlastníckom podiele X/XX-iny. Titul nadobudnutia Uznesenie 3D/676/2016-73 Z-1356/2019-1207/2019. Listom na čl. 45 spisu žalobca informoval žalovanú o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy k predmetnému bytu s tým, že je potrebné žiadať spolu s potvrdením o príjme nájomcu a spoločne posudzovaných osôb a čestným prehlásením, že sa nezmenili majetkové pomery, ktoré uviedla a nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom v podiele X alebo väčšom bytu, bytového domu resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie doručiť na MsÚ najneskôr 30 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu. Z Potvrdenia Mestských služieb J. s.r.o. zo dňa 10. 11. 2021 vyplýva, že žalovaná nemá nedoplatok na platbách za byt k XX. 10. 2021. Výzvou zo dňa 02. 10. 2020 žalobca vyzval žalovanú na vypratanie bytu č. XX v bytovom dom č. XXXX/X v J. na ul. D. O., nakoľko pri kontrole podmienok prideľovania mestských nájomných bytov zistili, že žalovaná je vlastníkom bytu s. č. XXXX, č. bytu XX na ul. J. A. v J., tým došlo k porušeniu zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve Mesta J.. Citovali čl. 2 ods. 10 Nájomnej zmluvy. Z uvedeného dôvodu žiadali, aby predmetný byt žalovaná vypratala a byt odovzdala do 31. 12. 2020. Z listu žalovanej adresovaného MsÚ J. zo dňa 21. 09. 2020 vyplýva, že žalovaná sa odvolávala voči riešeniu nájomného bytu, nakoľko v úradnej listine je uvedené, že sa má z nájomného bytu do 31. 12. 2020 vysťahovať. Tento termín jej však nevyhovuje, pretože nestihne oba byty vypratať tak, aby boli obývatelne. V nehnuteľnosti po jej matke sa nachádzajú ešte veci jej brata, ktorý je v ČR. Navrhuje preto termín predĺžiť do 31. 05. 2021 ako bolo uvedené v pôvodnej nájomnej zmluve. K uvedenému termínu byt odovzdá a nebude veci komplikovať. Z Oznámenia A. J. zo dňa 07. 04. 2022 adresovanom súdu vyplýva, že dňa 17. 03. 2022 zasadala Komisia sociálna, bytová a zdravotníctva MsZ J. ako poradný orgán mesta. Opätovne nebola prerokovaná žiadosť o obnovu nájomnej zmluvy od p. D. I., nakoľko menovaná žiadnu žiadosť do termínu komisie nedoručila. Z Oznámenia A. J. zo dňa 06. 05. 2022 adresovanom súdu vyplýva, že dňa 28. 04. 2022 zasadala Komisia sociálna, bytová a zdravotníctva MsZ J. ako poradný orgán mesta, ktorá prerokovala žiadosť o uzavretie nájomnej zmluvy od p. D. I.. Komisia sa jednohlasne uzniesla na odporučení v zmysle uznesenia č. 192/2022, na základe ktorého komisia žiadosť zamieta, nesúhlasí s predĺžením nájomnej zmluvy a trvá na návrhu na vypratanie bytu. Podľa čl. 3, bod 3.3. Nájomnej zmluvy uzavretej dňa 05. 08. 2019, nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na byt uvedený v čl. X pri dodržaní podmienok z tejto nájomnej zmluvy, platného VZN o nakladaní s bytovým fondom, zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve Mesta J. a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca písomne informovaný minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca je v prípade záujmu povinný písomne požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr do 30 kalendárnych dní pred ukončením doby nájmu bytu. Podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2020 (ďalej len VZN), o nakladaní s bytovým fondom mesta J., článok 4 ods. 3, do evidencie nebude zaradená žiadosť, ak sa u žiadateľov alebo spolu posudzovaných osôb zistia nasledujúce skutočnosti: a) sú nájomcami, spolu nájomcami nájomného bytu a nepredložia potvrdenie o ukončení uvedeného nájomného vzťahu, b) v žiadosti alebo jej prílohách uviedli nepravdivé údaje, c) sú vlastníkami, spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu minimálne v 1, okrem žiadateľov, ktorí predložia doklady preukazujúce také vyporiadanie BSM alebo podielového spoluvlastníctva, z ktorých vyplýva potreba riešenia bytovej situácie, f) boli vlastníkami, spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorú scudzili v predchádzajúcich dvoch rokoch pred podaním žiadosti. Podľa článku 4 ods. 7, písm. b) VZN, ak

sa v priebehu evidencie zistí, že sa u žiadateľa vyskytli prekážky zaradenia žiadosti do evidencie uvedené v ods. 3 tohto článku, c) ak sa v priebehu evidencie zistí, že žiadateľ nepravdivo uviedol údaje podstatné pre posúdenie žiadosti. Podľa Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2021 o nakladaní s bytovým fondom Mesta J., článok 3 ods. 1 VZN, o nakladaní s mestskými bytmi zo staršej bytovej výstavby rozhoduje primátor mesta na základe návrhu komisie sociálnej, bytovej a zdravotníctva MsZ. Podľa článku 4 ods. 3 VZN, do evidencie nebude zaradená žiadosť, ak sa u žiadateľov alebo spolu posudzovaných osôb zistia nasledujúce skutočnosti: a) sú nájomcami, spolu nájomcami nájomného bytu a nepredložia potvrdenie o ukončení uvedeného nájomného vzťahu, b) v žiadosti alebo jej prílohách uviedli nepravdivé údaje, c) sú vlastníkami, spoluvlastníkmi bytu alebo rodinného domu minimálne v 1, okrem žiadateľov, ktorí predložia doklady preukazujúce také vyporiadanie BSM alebo podielového spoluvlastníctva, z ktorých vyplýva potreba riešenia bytovej situácie, f) boli vlastníkami, spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktorú scudzili v predchádzajúcich dvoch rokoch pred podaním žiadosti. Podľa článku 4 ods. 7, písm. b) VZN, ak sa v priebehu evidencie zistí, že sa u žiadateľa vyskytli prekážky zaradenia žiadosti do evidencie uvedené v ods. 3 tohto článku, c) ak sa v priebehu evidencie zistí, že žiadateľ nepravdivo uviedol údaje podstatné pre posúdenie žiadosti. Podľa Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytu vo vlastníctve mesta J., článok 2, ods. 2, nájomná zmluva má písomnú formu a je možné ju uzavrieť na dobu určitú najviac na 3 roky a pri bytoch postavených s podporou ŠFRB s dobou nájmu podľa osobitného právneho predpisu. Dobu nájmu odporúča v každom jednotlivom prípade (ako aj pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy) osobitne Komisia sociálna, bytová a zdravotníctva MsZ J. s prihliadnutím na plnenie si povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy (podanie si žiadosti o uzatvorenie nájomnej zmluvy, doloženie dokladov preukazujúcich príjem nájomcov, úhradu nájomného a pod.). Podľa článku 2, ods. 9 Zásad, pred opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy nájomca a spoločne posudzované osoby bez vyzvania predložia mestu nasledovné o.i. doklady:c) čestné prehlásenie, že sa nezmenili majetkové pomery, ktoré uviedol v žiadosti a nie je nájomcom, vlastníkom alebo spoluvlastníkom v poidelX/X-ica alebo väčšom bytu, bytového domu resp. inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a nie je schopný riešiť si sám bytovú otázku. Podľa článku 2, ods. 14 Zásad, po uplynutí doby trvania nájmu je nájomca povinný byť vypratať a odovzdať správcovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

10. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie, s poukazom na vykonané dokazovanie, zistený skutkový stav a citované ustanovenia Občianskeho zákonníka (OZ - zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - § 123, § 126 ods. 1, § 685 ods. 1 a § 710 ods. 1 a 2), odôvodnil nasledovne:

Na základe prevedeného dokazovania, zisteného skutkového stavu ako i jeho právnej kvalifikácie dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu, ktorou sa domáhal vypratania bytu popísanom v žalobe žalovanou, je dôvodná. Z prevedeného dokazovania vyplynulo, že posledným Listom zo dňa 02. 07. 2019 Z. A. J. dal súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou na dobu určitú do 31. 05. 2021, keď žiadosť žalovanej o opakované uzavretie nájomnej zmluvy bola prerokovaná Komisiou sociálnou, bytovou a zdravotníctva MsZ J., ktorá odporučila primátorovi uzatvorenie nájomnej zmluvy so žalovanou. Následne bola uzavretá Nájomná zmluva medzi povereným zástupcom žalovaného ako prenajímateľom a žalovanou ako nájomcom dňa 05. 08. 2019 s dobou nájmu na dobu určitú od 02. 07. 2019 do 31. 05. 2021, ktorej predmetom bol nájom bytu č. XX na X. poschodí, na ul. D. O. s. č. XXXX/X v J., ktorého vlastníkom je A. J.. Výzvou zo dňa 02. 10. 2020 spoločnosť A. služby J., s.r.o. - správca mestských bytov mesta J. vyzvala žalovanú, aby predmetný byt vypratala a odovzdala do 31. 12. 2020, nakoľko pri kontrole podmienok prideľovania mestských nájomných bytov zistili, že žalovaná je vlastníkom bytu s. č. XXXX, č. bytu XX na ul. J. A. v J., tým došlo k porušeniu Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta J.. Žalovaná Listom zo dňa 21. 09. 2020 uviedla, že sa odvoláva voči riešeniu nájomného bytu, nakoľko v úradnej listine je uvedené, že sa má z nájomného bytu do 31. 12. 2020 vysťahovať. Tento termín jej však nevyhovuje, pretože nestihne oba byty vypratáť tak, aby boli obývatel'né. V nehnuteľnosti po jej matke sa nachádzajú ešte veci jej brata, ktorý je v ČR. Navrhuje preto termín predĺžiť do 31. 05. 2021 ako bolo uvedené v pôvodnej nájomnej zmluve. K uvedenému termínu byt odovzdá a nebude veci komplikovať. Primátor A. J. ďalší súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšiu dobu neudelil. Komisia sociálna, bytová a zdravotníctva MsZ J., ako poradný orgán mesta, prerokovala dňa 28. 04. 2022 žiadosť žalovanej o uzavretie nájomnej zmluvy. Komisia sa uzniesla na odporúčení v zmysle uznesenia č. 192/2022, na základe ktorého komisia žiadosť zamietla a nesúhlasila s predĺžením nájomnej zmluvy. Ustanovenie § 710 Občianskeho zákonníka upravuje dva hlavné dôvody zániku nájmu, a to dohodou účastníkov nájomného pomeru a výpoveďou, a okrem toho Občiansky zákonník pozná aj iné dôvody zániku nájmu bytu, vrátane zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby.

Nájom bytu dojednaný na určitý čas sa zo zákona skončí uplynutím tohto času. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia § 710 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Nájom predmetného bytu žalovanej zanikol dňom 31. 05. 2021, keďže Nájomná zmluva so žalovanou uzavretá dňa 05. 08. 2019, bola uzavretá na dobu určitú - do 31. 05. 2021, následne už ďalšia nájomná zmluva so žalovanou nebola uzavretá. Od tohto dátumu žalovaná užíva byt bez právneho dôvodu. Správca mestských bytov - žalobca nesprávne vo Výzve na vypratanie bytu zo dňa 02. 10. 2020 adresovanej žalovanej uviedol, že byt má žalovaná vypratať a odovzdať do 31. 12. 2020, nakoľko nájom predmetného bytu v danom prípade zanikol až uplynutím času dohodnutým v Nájomnej zmluve zo dňa 05. 08. 2019 ako doba nájmu predmetného bytu, t. j. dňom 31. 05. 2021, keď uvedená nájomná zmluva nebola zmenená žiadnym dodatkom, ktorým by bola dohodnutá doba nájmu na kratší čas ani nebola daná výpoveď z nájmu bytu žalovanej. Žalovanej v dôsledku ukončenia dojednanej doby nájmu zanikol nájomný vzťah so všetkými z toho vyplývajúcimi následkami. Nájomná zmluva je totiž dvojstranný právny úkon na podklade dohody prenajímateľa a nájomcu (§ 685 ods. 1, § 34 a nasl. Občianskeho zákonníka) a pokiaľ o uzavretie dohody má záujem len jedna strana a druhá strana ju odmieta, k uzavretiu takéhoto právneho úkonu nedôjde. Súd poukazuje aj na ustanovenie § 712 ods. 9 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Súd ustálil, že neexistuje nájomný vzťah so žalovanou. Nájomný vzťah bez ďalšieho nevyplýva ani zo Všeobecne záväzného nariadenia mesta J.. Žalovaná predmetný byt ani počas súdneho konania do rozhodnutia súdu nevypratala, t. č. užíva predmetný byt od 01. 06. 2021 bez právneho dôvodu, pričom vlastník bytu - Mesto J. v dôsledku takéhoto konania žalovanej nemôže predmet svojho vlastníctva užívať, preto ako výlučný vlastník predmetného bytu, ktorému žalovaná neoprávnené zasahuje do jeho vlastníckeho práva, sa oprávnené prostredníctvom žalobcu, ktorý na základe Zmluvy o výkone správy zo dňa 01. 07. 2010 je správcom bytových, nebytových priestorov vo vlastníctve mesta J. a je oprávnený podávať žaloby na súd týkajúce sa bytov, domáhal v zmysle § 126 Občianskeho zákonníka ochrany proti žalovanej, Na základe hore uvedeného preto súd rozhodol tak, ako je to uvedené vo výroku tohto rozsudku, žalobe žalobcu vyhovel a uložil žalovanej povinnosť vypratať jednoizbový byt I. kategórie v J. na ul. D. O. XXXX/X, na X. podlaží, číslo bytu XX, do XX dní od právoplatnosti rozsudku, a to bez pridelenia bytovej náhrady. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník po právoplatnosti rozsudku.

11. Uvedený rozsudok včas podaným odvolaním napadla len žalovaná, domáhajúca sa jeho zmeny tak, aby súd podanú žalobu zamietol, keď požadovala aj náhradu trov celého konania a alternatívne i zrušenie napadnutého rozsudku s vrátením veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. S napadnutým rozsudkom v celom rozsahu nesúhlasí, rozhodnutie považuje za nesprávne a nezákonné, nakoľko súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, nesprávnym procesným postupom jej znemožnil uskutočňovať jej patriace procesné práva s dôsledkom porušenia jej práva na spravodlivý proces, keď tiež konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Citujúce odôvodnenie napadnutého rozsudku uviedla, že súd prvej inštancie rozhodol nesprávne v merite veci a nadväzne i vo výroku o trovách konania. Poukázala na odôvodnenie podanej žaloby a na to, že pokiaľ ide o vlastníctvo bytu č. XX na ulici J. A. v J. (súp. č. XXXX), ktoré nadobudla uznesením Okresného súdu Topoľčany č. k. 3D/676/2016-73 zo dňa 25. 04. 2019 právoplatným dňa 25. 04. 2019, od 04. 05. 2021 tento byt už vlastní iba v spoluvlastníckom podiele X/XX-ín, teda spĺňa podmienky pre zaradenie jej žiadosti do evidencie a rovnako tak podmienky, aby s ňou bola uzavretá nájomná zmluva aj na ďalšie obdobie od 01. 06. 2021 na dobu neurčitú, keďže byt má v nájme už 10 rokov a nie je neplatička a keď žalobcovi predložila žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu (č. XX v bytovom dome súp. č. XXXX/X), kde uvedené skutočnosti uviedla. Spĺňa preto podmienky pre uzatvorenie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie, keď za užívanie bytu riadne platí a nedoplatky na byte nemá, pričom poukazuje aj na svoju sociálnu situáciu a rodinné pomery, keďže byt potrebuje nielen pre seba ale aj pre svoje dve deti žijúce s ňou v spoločnej domácnosti, keď jedno z detí má zdravotné problémy, v dôsledku ktorých je na ňu odkázané. Nemá kde ísť bývať a nemá ani finančné prostriedky na zakúpenie bytu, je sociálny prípad a má nárok na mestský byt, keďže sama vychováva dve deti, z ktorých jedno je zdravotne postihnuté. Došlo tak k naplneniu dôvodov odvolania podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP (Civilný sporový poriadok - zák. č. 160/2015).

12. Žalobca vo vyjadrení k podanému odvolaniu uviedol, že žiada napadnutý rozsudok potvrdiť, nakoľko na podanom návrhu trvá, tento je opodstatnený a tvrdenia v odvolaní nie sú pravdivé (že žalovaná je sociálny prípad) a s jej námietkami nesúhlasí už len z toho dôvodu, že vlastní už teraz X/XX-iny bytu na ulici J. A. XXXX v J., keď byt vlastnila celý a len za účelom ponechania si mestského (predmetného) bytu darovala X/XX-ín bytu cudzej osobe, podľa jeho názoru to boli zisťné dôvody darovania bytu, keď podľa nájomnej zmluvy nesmie byť nájomca vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti ani len v 50 % a ona hneď po právoplatnosti dedičského konania X/XX-ín. bytu darovala.

13. Žalovaná - odvolateľka sa k uvedenému vyjadreniu žalobcu k jej odvolaniu už nevyjadrovala.

14. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku a viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie bez potreby doplnenia dokazovania a odvolacími dôvodmi žalovanej dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako rozhodnutie (vo výroku) vecne správne, pričom súčasne rozhodol o trovách odvolacieho konania v zmysle ust. § 396 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní úspešnému žalobcovi priznal ich náhradu voči žalovanej v celom rozsahu.

15. Nakoľko sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, v zmysle ust. § 387 ods. 2 CSP sa v odôvodnení svojho rozhodnutia obmedzuje len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia (tvoriaceho s rozhodnutím odvolacieho súdu jeden celok), keď na zdôraznenie jeho správnosti s ohľadom na odvolacie dôvody odvolania žalovaného uvádza nasledovné.

Žalovaná v podanom odvolaní namietala nesprávnosť rozhodnutia v merite veci ako i vo výroku o trovách konania, avšak skutkové a právne závery súdu prvej inštancie vedúceho ho k vyhoveniu podanej žalobe nespochybnila, teda nespochybnila záver o tom, že nájom predmetného bytu jej zanikol uplynutím dojednanej doby dňom 31. 05. 2021 a že pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas ako nájomca právo na bytovú náhradu nemá, teda že byt od 01. 06. 2021 užíva bez právneho dôvodu, keď žiadny právny dôvod - titul na užívanie bytu po tomto dátume súdu neuviedla. Celá jej obrana v odvolaní spočívala v poukaze na jej sociálnu situáciu a rodinné pomery a na ničím skutkovo a právne nezodôvodnenom tvrdení o tom, že spĺňa podmienky - napriek spoluvlastníctvu k inému bytu, aby s ňou bola uzatvorená (nová - ďalšia) nájomná zmluva aj na ďalšie obdobie od 01. 06. 2021 na dobu neurčitú, ohľadom čoho už žalobcovi predložila žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy, keď napriek spoluvlastníctvu k inému bytu podmienky pre zaradenie jej žiadosti do evidencie spĺňa, za byt riadne platí a nedoplatky na byte nemá. Žalovaná nespochybnila aktívnu legitimitáciu žalobcu k podaniu žaloby o vypratanie predmetného bytu vo vlastníctve mesta J. a v odvolaní netvrdila, že by žalobca s prívolením vlastníka predmetného bytu s ňou uzatvoril novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie od 01. 06. 2021. Rovnako v odvolaní nešpecifikovala, v čom mal spočívať nesprávny procesný postup súdu znemožňujúci uplatňovať jej patriace procesné práva s dôsledkom porušenia jej práva na spravodlivý proces a v čom má mať konanie (súdu) inú vadu, ktorá mohla mať (a v čom konkrétne mala) za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Zo zhora uvedeného preto je nesporné, že žalovaná k predmetnému bytu dňom 31. 05. 2021 stratila nájomné právo oprávňujúce ju k užívaniu bytu, keď iné právo k tomuto bytu neoznačila (a nepreukázala) a v odvolacom konaní ani odvolaciemu súdu neprislúcha preskúmať postup žalobcu, resp. vlastníka predmetného bytu (a jeho poradného orgánu), ktorý žalovanej užívanie predmetného bytu na základe nového - ďalšieho zmluvného vzťahu neumožnil. V odpovedi na výzvu žalobcu zo dňa 21. 09. 2020 si bola žalovaná vedomá trvania nájmu predmetného bytu len do 31. 05. 2021 (a jej povinnosti tento vypratať), pričom pravosť tejto listiny (jej podpisu) v spore nevyvrátila. Listiny k svojej sociálnej odkázanosti súdu predložila až po vyhlásení dokazovania za skončené, keď dôkaz o tvrdení (č. l. 36 a 91) vedomosti žalobcu (čo žalobca poprel - č. l. 67), resp. vlastníka predmetného bytu o vlastníctve jej bytu už v čase trvania predchádzajúcej nájomnej zmluvy (z 21. 05. 2018 na dobu od 29. 10. 2018 do 31. 07. 2019) - pri súhlase na uzatvorenie (poslednej) nájomnej zmluvy z 02. 07. 2019 nepredložila žiaden. Článok 4, ods. 3 písmeno f/ VZN A. J. č. X/XXXX neumožňuje do evidencie zaradiť žiadosť toho, kto bol (spolu) vlastníkom nehnuteľnosti scudzenej v predchádzajúcich 2 rokoch pred podaním žiadosti, keď žiadosť žalovaná podala 25. 04. 2022 a spoluvlastníckym podielom (k jej bytu č. XX) v rozsahu X/XX-tín. disponovala dňom 04. 05. 2021, s ohľadom na čo sa nesúhlasný postoj poradnej komisie vlastníka bytu k žiadosti žalovanej nesprávnym nejaví.

16. Zo všetkých zhora uvedených dôvodov preto odvolací súd rozhodol tak, ako to je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia, keď svoje rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).